

Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de São Vicente/SP.

Processo nº 0011914-77.1999.8.26.0590

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL** que **ANTONIO ALVES DOS SANTOS** move contra **ALFREDO MARTA DINIZ PARREIRA**, em curso por esse D. Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede deferimento.

São Vicente, 30 de setembro de 2025.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o mais provável valor de mercado de um imóvel residencial (Casa nº 06), situado na Rua Frei Gaspar, nº 1766, Parque São Vicente, São Vicente/SP. indicado no Termo de Penhora, às fls. 742:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: **0011914-77.1999.8.26.0590**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **Antonio Alves dos Santos e outros**
Requerido: **Alfredo Marta Diniz Parreira e outros**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Em São Vicente, aos 02 de julho de 2021, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro de São Vicente, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "CASA RESIDENCIAL com todas as suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno, situada em São Vicente, a rua Frei Gaspar, nº 1766 casa 6, da rua particular, sendo que o seu terreno que é construído de parte do lote 27, da quadra A, do Parque São Vicente, medindo 11,20 metros de frente para uma passagem particular, por 10,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo nos fundos 10,20 metros dividindo de um lado com quem de direito, de outro lado e fundos com Yossef Istibiran Zaitouni ou sucessores.", do qual foi nomeado depositário, o Sr. Alfredo Marta Diniz Parreira, CPF nº 540.685.928-53. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. “Avaliação de Bens”, Parte 1: Procedimentos Gerais, Parte 2: Imóveis Urbanos.

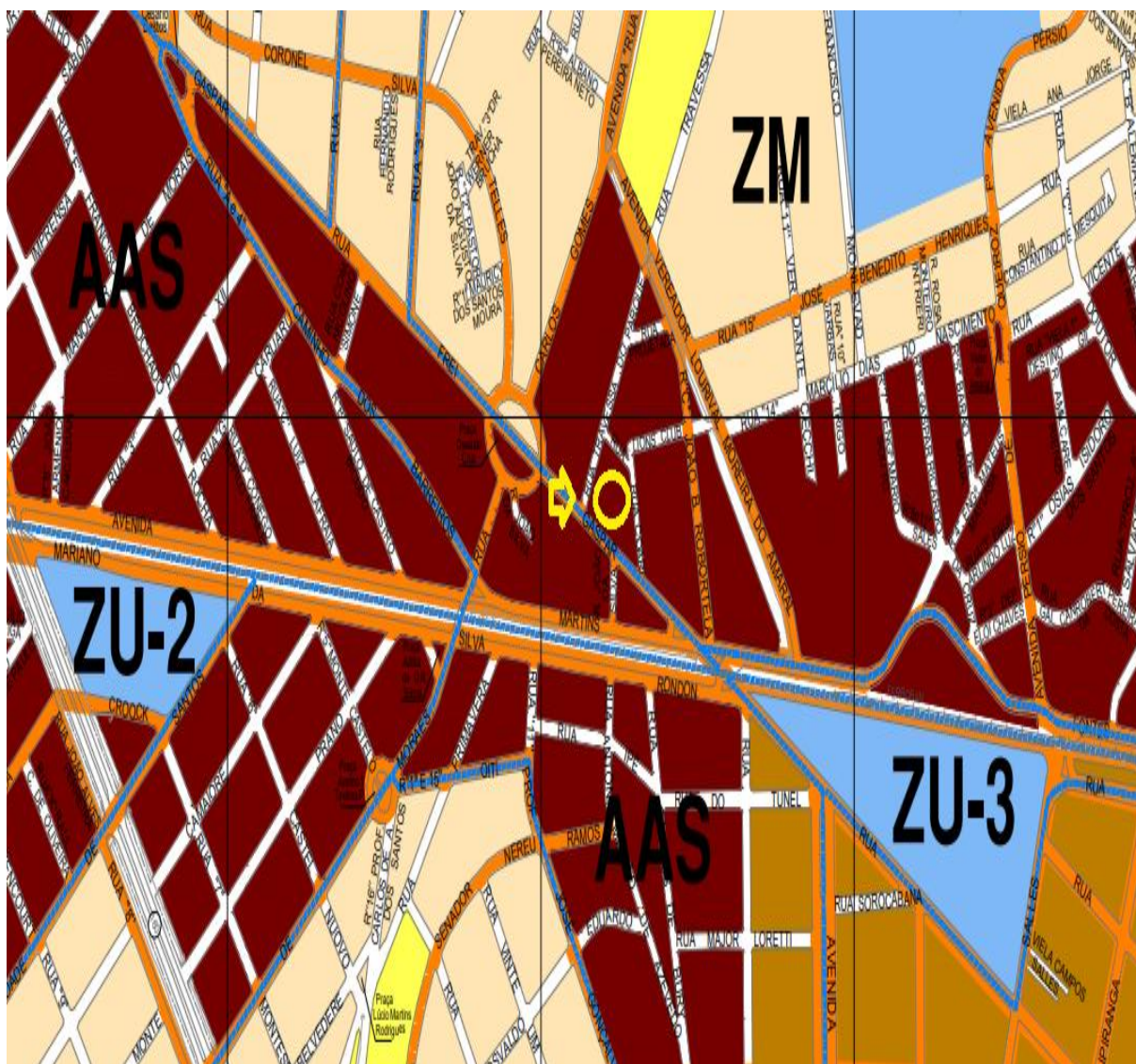
“Normas para Avaliação de Imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação: II

Nível de Precisão: II

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

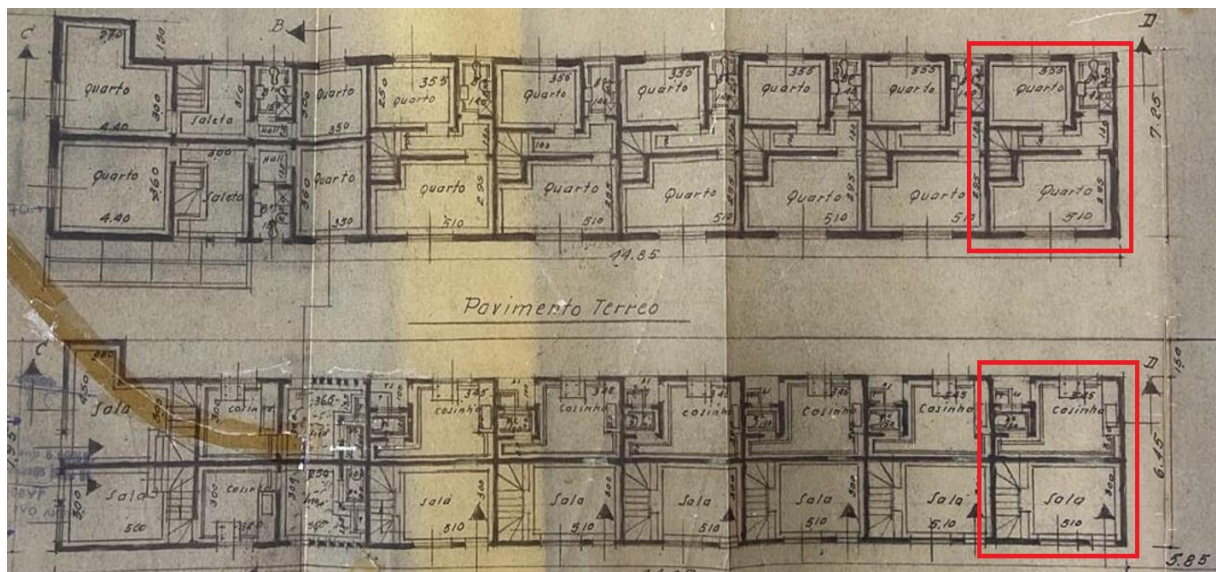
O imóvel avaliando localiza-se na Rua Frei Gaspar, Parque São Vicente, Área Urbana, Macro Área Insular, denominada como Área de Adensamento Sustentável, conforme o croqui abaixo, extraído da Planta de Zoneamento Urbanístico (Anexo III) da Lei Complementar nº 1181/24:



A região tem topografia plana e é dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de água potável, rede de iluminação, distribuição de energia elétrica, pavimentação, telefonia, transportes, etc.

5. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial (Casa nº 06), edificada em estrutura convencional de concreto armado, com vedação em alvenaria de blocos, revestimento interno e externo com argamassa (reboco), pintadas, esquadrias de madeira nas janelas, com entrada pela Rua Frei Gaspar, nº 1766, onde está constituído em um prédio residencial com outras 5 (cinco) casas, conforme o Projeto apresentado pela municipalidade em diligências realizadas ao arquivo:



Trata-se de uma casa em condomínio com 2 (dois) pavimentos, contendo no pavimento térreo: Sala, Cozinha e Área de Serviços e no pavimento superior: 2 (dois) quartos e um banheiro social, com 75,12 m² de área construída conforme o Quadro de Áreas anexo aos autos do Procedimento Administrativo 01-002308-96-1, senão vejamos:

SE	FRANCO	SEC	TOTAL	FTZ	MTZ
1766	10517	—	10517	16,42	
1772	6442	—	6442	13,20	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	
CAS 1766	71,55	3,57	75,12	11,73	



Todavia, a área construída não se encontra averbada na Matrícula nº 70117 do 1º Registro de Imóveis de São Vicente, conforme se extrai da certidão anexa às fls. 737:

NELSON LOBO **REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. VICENTE**
OFICIAL
Nelson Lobo

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
(§ Único do Art. 173 da Lei N.º 6016, de 31/12/1973)

[Handwritten signature]

1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO			
	70117		CASA RESIDENCIAL - RUA FREI GASPAR, nº 1.766 - casa 06			
MUNICÍPIO		3	CADASTRO			
SÃO VICENTE			Quadra	Rua	N.º	Sector
4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:					
CASA RESIDENCIAL com todas as suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno, situada em São Vicente, a rua Frei Gaspar, nº 1766 casa 06, da rua Particular, sendo que o seu terreno que é constituído de parte do lote 27, da quadra A, do Parque São Vicente, medindo 11,20 metros de frente para uma passagem particular, por 10,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo nos fundos 10,20 metros dividindo de um lado com quem de direito, de outro lado é fundos com Youssef Istibiran Zaitouni ou sucessores.						

Em diligências realizadas à municipalidade também obtivemos informações de que o imóvel não está regular, ou seja, não possui projeto aprovado e "Habite-se".

Na vistoria, regularmente comunicada, fls. 824-827, não nos foi franqueada a entrada no interior do imóvel, tendo procedido a vistoria externa e utilizada situação paradigma, lastreada nas informações colhidas no local, conforme autoriza a Norma Técnica da ABNT NBR 14.653:2019.

A seguir o relatório fotográfico que melhor ilustra a situação do imóvel avaliando:

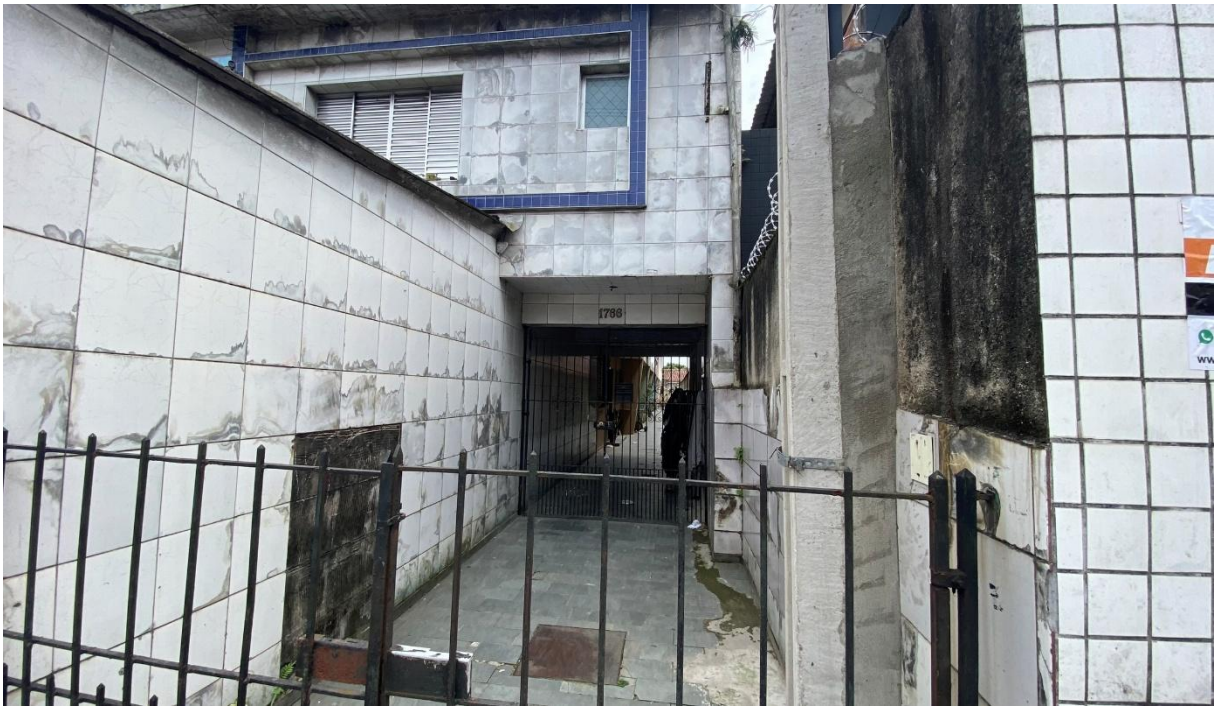


FOTO 01 – Vista parcial da fachada principal da entrada para o condomínio de casas, dentre elas o imóvel avaliando.

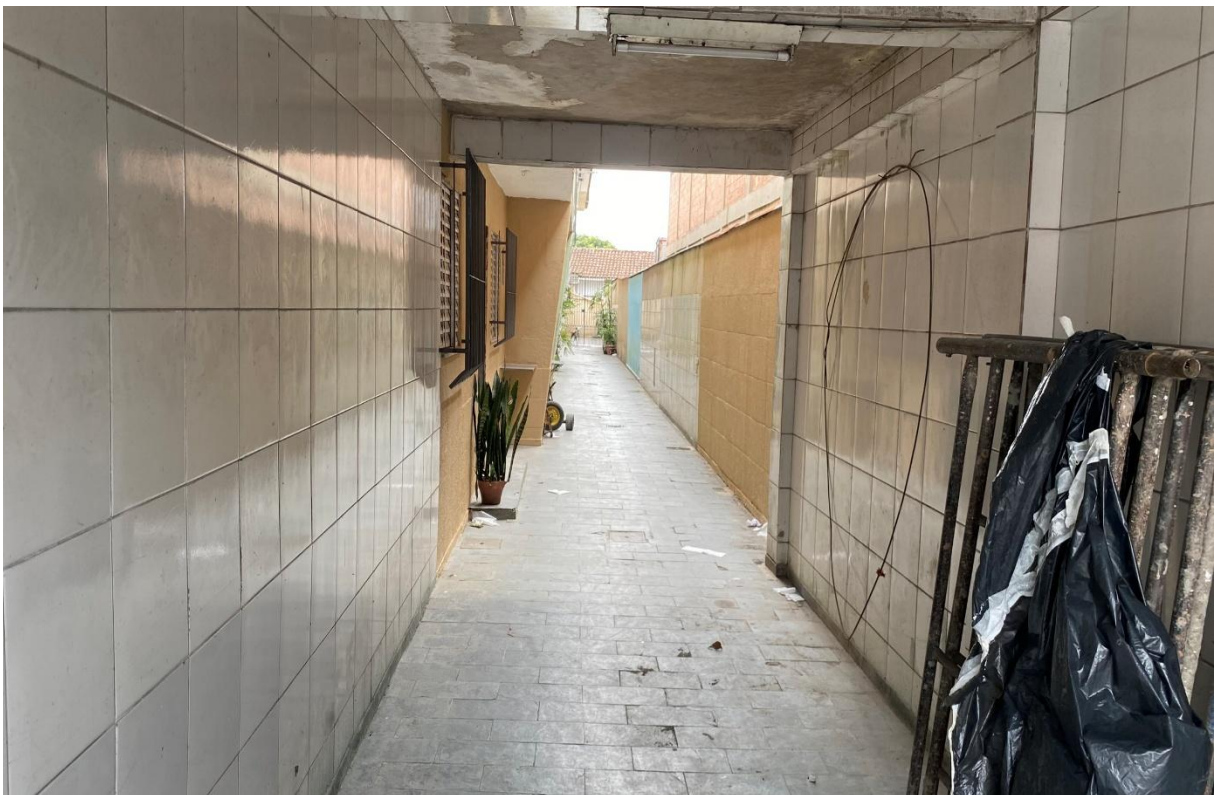


FOTO 02 – Vista parcial do corredor que dá acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 03 – Vista parcial da fachada do imóvel avaliado (Casa 6), cuja área externa é isolada das demais.



FOTO 04 - Vista parcial da fachada externa e o pavimento térreo da unidade avalianda.

6 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Perito valer-se-á da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.1, in verbis:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para elaboração deste trabalho foi utilizado como tratamento técnico aos dados ou elementos de pesquisa a regressão linear/ inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do imóvel, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Privativa: Variável quantitativa, positiva, contínua, medida em metros quadrados, indicativa do espaço interno privativo dos imóveis;

Índice Padrão Construtivo: Variável proxy, positiva, contínua, atribuída com base no padrão construtivo (R8N – CUB - SINDUSCON) do imóvel, ajustado à tipologia descrita no EVV – Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP.

Índice Fiscal: Variável proxy, discreta, indicativa do valor unitário do terreno para a respectiva região conforme a PGV – Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente/SP;

Índice Renda IBGE (localização): Variável proxy, positiva, continua indicativa da renda per capita extraída dos Registros Estatísticos do IBGE;

Valor Unitário: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$ (reais) o valor unitário do m².

Número de dados de mercado utilizados: 37 (trinta e sete) efetivamente utilizados, apresentados no anexo deste laudo, com as respectivas localizações, variáveis e fontes de informações.

Para determinação da regressão Múltipla que melhor explica a variação dos valores totais dos imóveis avaliados em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização de Software Sisren Windows 1.98.

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte expressão:

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (+1,686343259\text{E-}006 + 2,015682462\text{E-}006 * \text{Área Construída} + 7,628180879\text{E-}005 / \text{Índice Padrão Construtivo} + 0,0008624037867 / \text{Índice Fiscal} + 0,1405057899 / \text{Renda IBGE})$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

Coeficiente de Determinação: O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes (área privativa, setor urbano e estado de conservação) ser a variável dependente (valor). Nos demonstrativos de cálculos extraímos que o coeficiente é igual 0,95 isto é, 95,00 % da variação do valor de mercado em relação aos atributos considerados é explicada pela regressão.

Coeficiente de Correlação: define o grau de relacionamento entre duas ou mais variáveis (-1 e +1). Dos cálculos apresentados no anexo deste laudo verifica-se que o Coeficiente de Correlação é 0,97 o que demonstra uma forte correlação, cuja perfeição seria 1,00.

Valor Total do imóvel:

Para a determinação do valor do imóvel, adotaram-se os seguintes dados para entrada na equação de regressão:

Casa (Unidade nº 06):

Área Construída: 75,12 m²

Índice Padrão Construtivo: 1,0200

Renda IBGE: R\$ 2.240,29

Índice Fiscal: 85,36

Substituindo-se os dados na equação de regressão, temos:

- Valor estimado: R\$ 249.807,69

Intervalo de confiança do valor estimado:

Confiança: 80,00 %

Estimativa pela: Moda

Valor mínimo: R\$ 241.714,01

Valor máximo: R\$ 258.462,17

7 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 6 deste laudo, conclui-se que o valor provável de mercado do imóvel residencial, Matrícula nº 70117 do 1º Registro de Imóveis de São Vicente, com os arredondamentos é de:

Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil

Valor do imóvel (Apartamento nº 304)

R\$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: - SETEMBRO/2025

8 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 12 (doze) folhas, e um anexo com memorial de cálculo do programa SISREN 1.98.

São Vicente, 30 de setembro de 2025.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL

ANEXO 01

MEMORIAIS DE CÁLCULOS

REGRESSÃO LINEAR

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

PROGRAMA SISREN 1.98

SETEMBRO 2025

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 37
- Número de dados considerados: 37

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9758346 / 0,9682059
- Coeficiente Determinação: 0,9522531
- Fisher-Snedecor: 159,55
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 67% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Construída	x	21,71	0,01
• Índice Padrão Construtivo	1/x	4,67	0,01
• Índice Fiscal	1/x	3,33	0,22
• Renda IBGE	1/x	6,03	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+1,686343259E-006 +2,015682462E-006 * Área Construída + 7,628180879E-005 / Índice Padrão Construtivo +0,0008624037867 / Índice Fiscal +0,1405057899 / Renda IBGE)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Construída		
Índice Padrão Construtivo	0,19	0,56
Índice Fiscal	-0,26	0,53
Renda IBGE	-0,24	0,72
Valor Unitário	0,82	0,97
• Índice Padrão Construtivo		
Índice Fiscal	0,23	0,16
Renda IBGE	0,12	0,48
Valor Unitário	0,45	0,64
• Índice Fiscal		
Renda IBGE	0,69	0,02
Valor Unitário	0,22	0,51
• Renda IBGE		
Valor Unitário	0,26	0,73

Gráfico Valores Estimados X Preços Observados

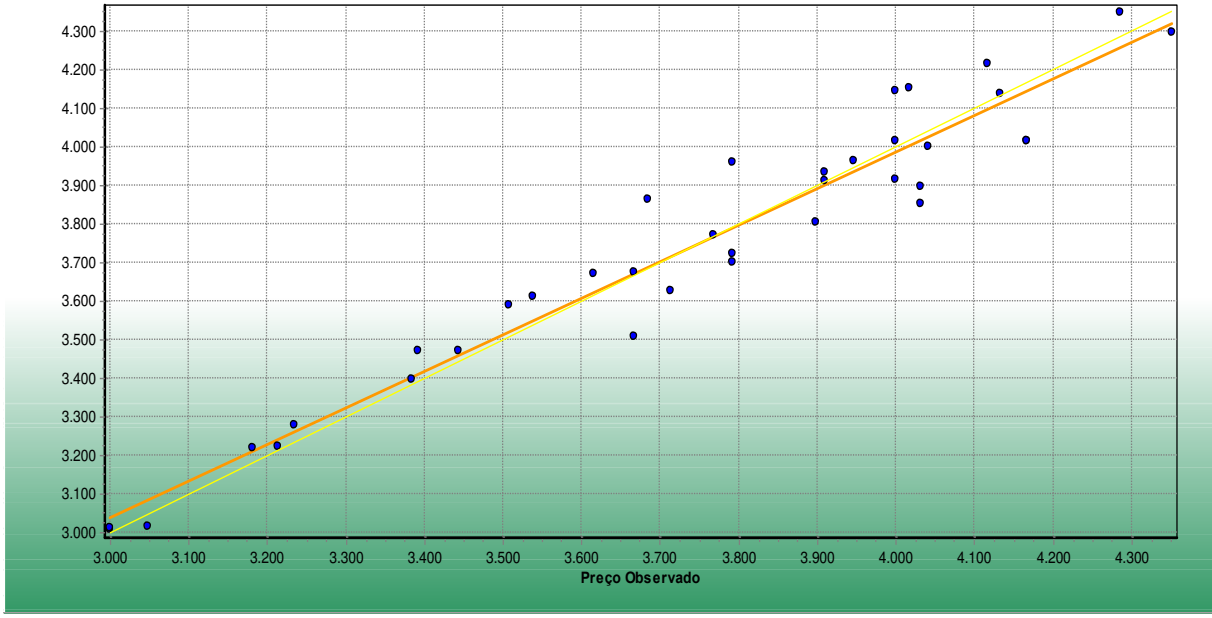
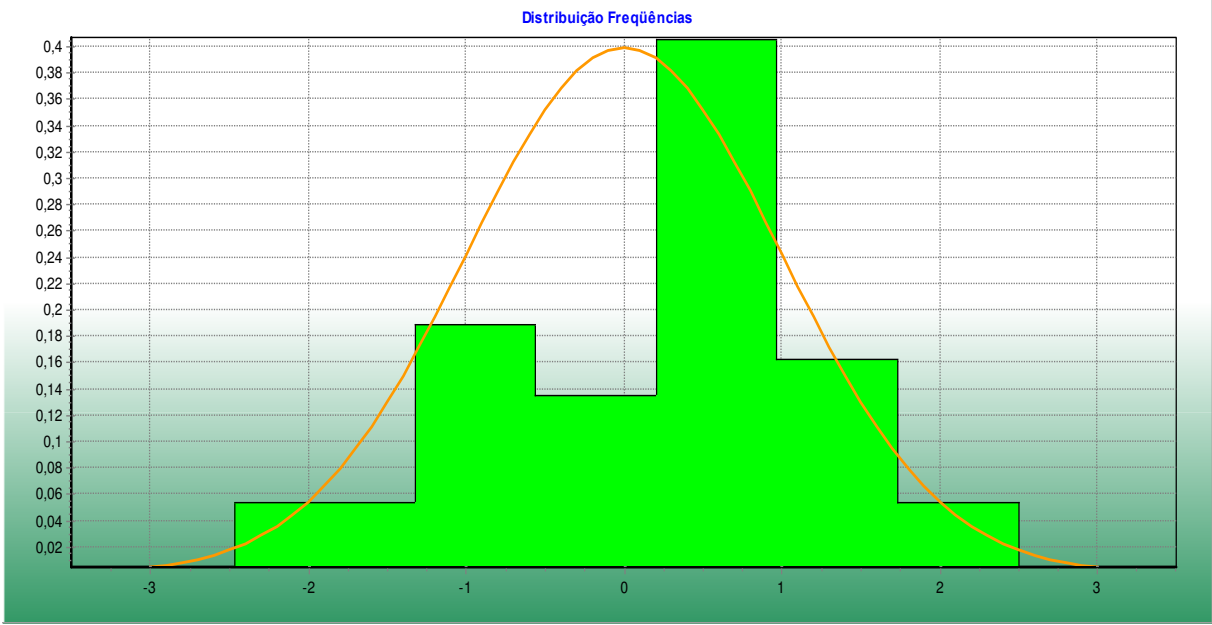
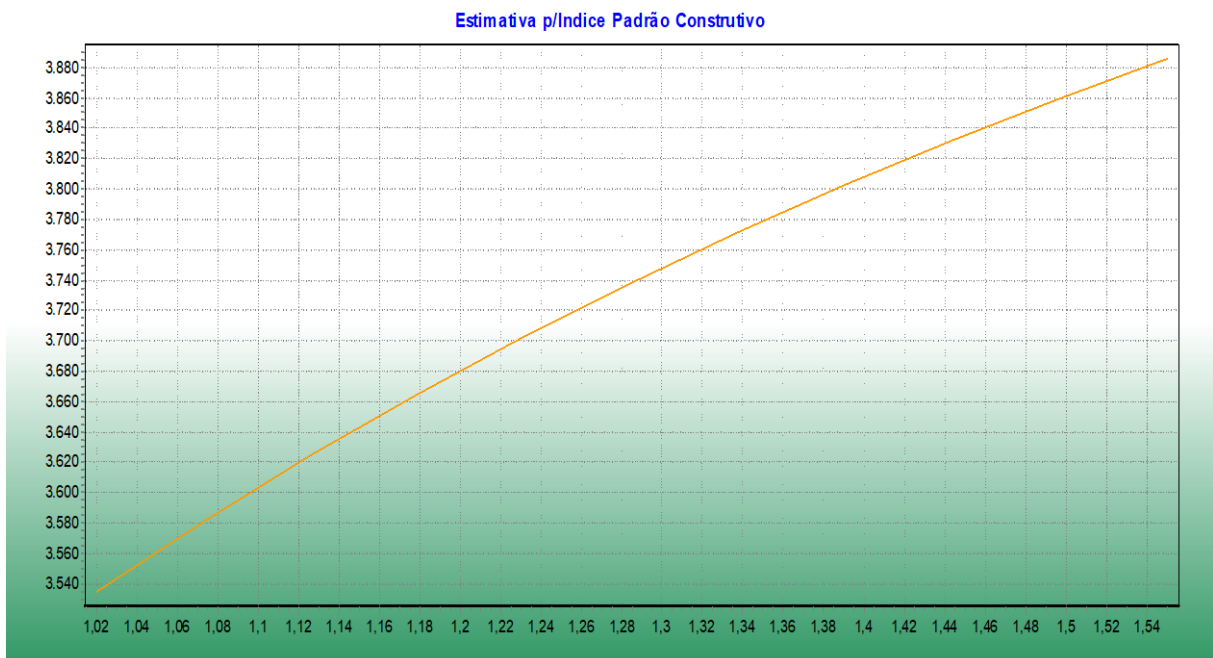
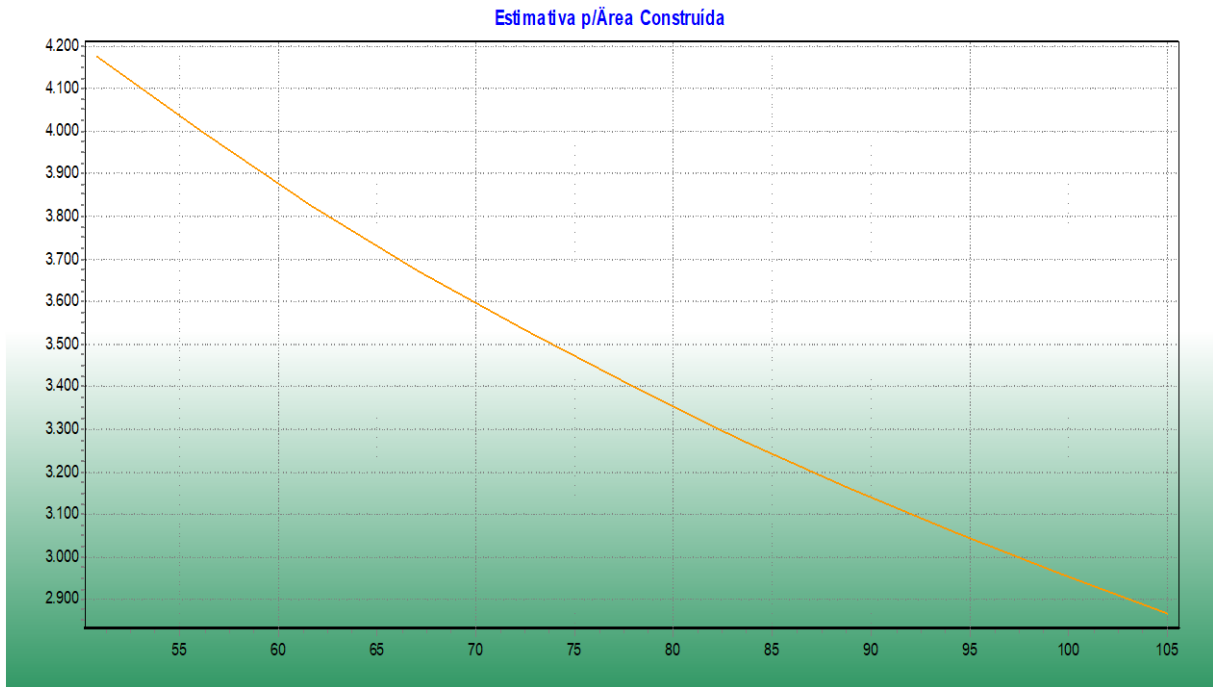


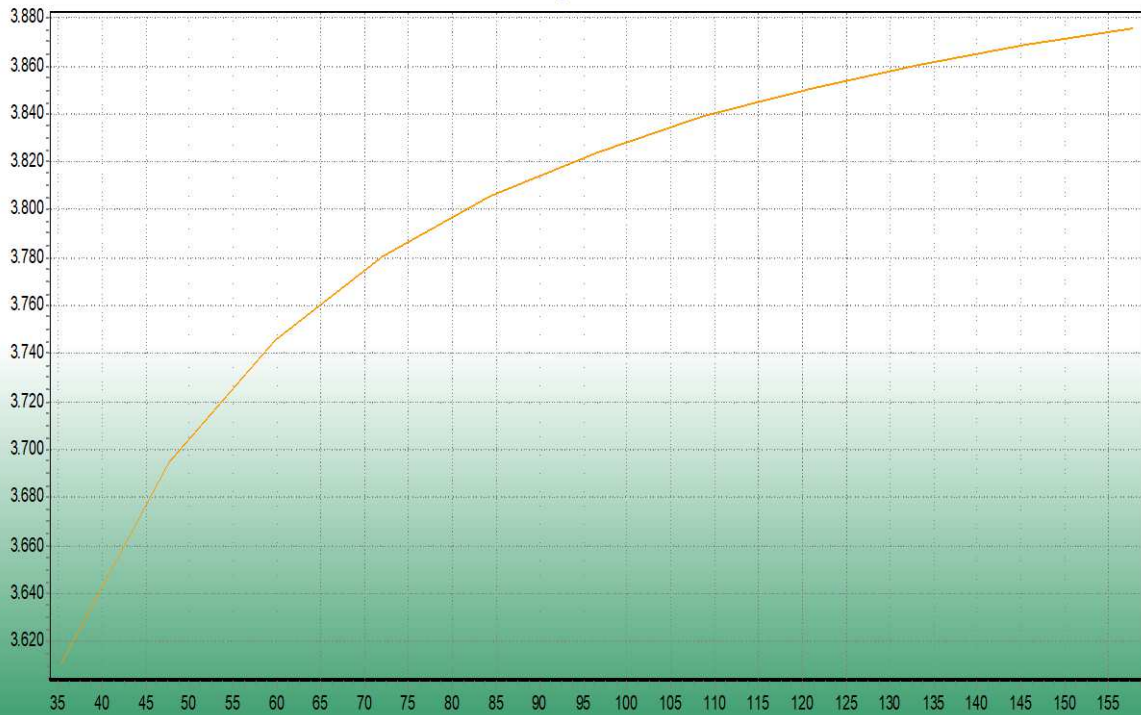
Gráfico de Distribuição de Frequências



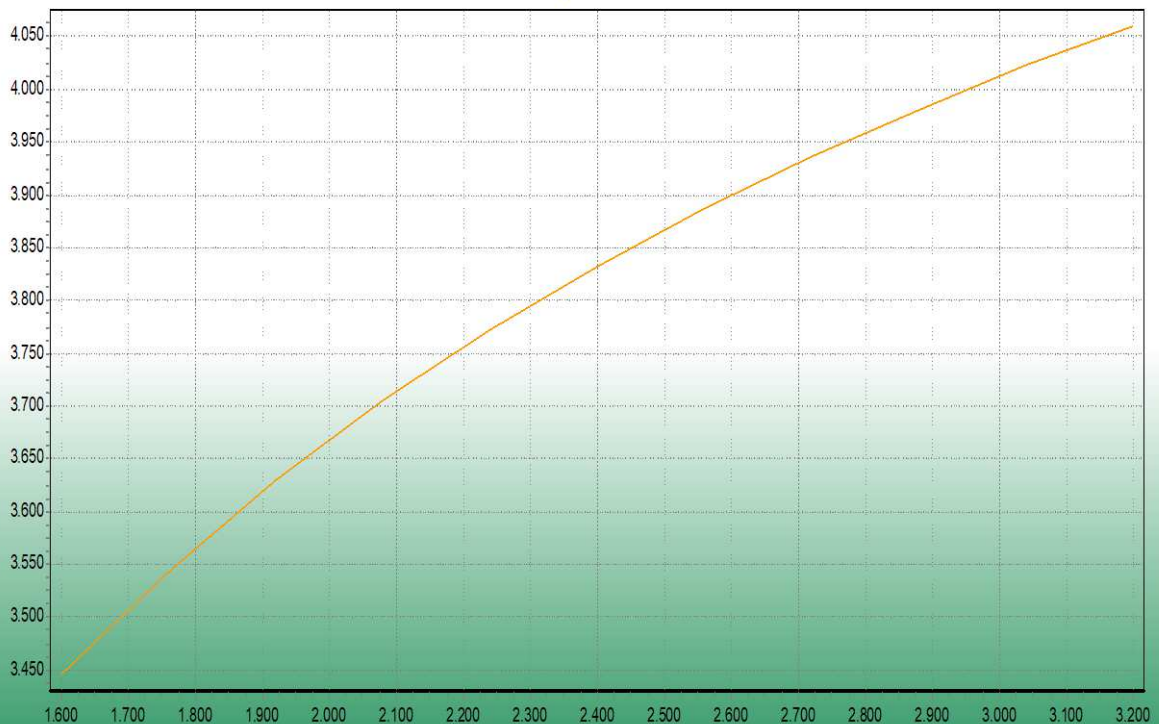
Gráficos do Comportamento das Variáveis em Relação aos Preços.



Estimativa p/Índice Fiscal



Estimativa p/Renda IBGE



ELEMENTOS COMPARATIVOS (AMOSTRA)

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Co...	Índice Pad...	Índice Fiscal	Renda IBGE	Valor Unit...
1	R. Alípio Ferraz, 340	-23.956990080...	Esplanada ...	Newcore	11 98925-1...	55,0000	1,3700	43,25	2.128,61	3.909,09
2	R. Alberto Sá de Souza Varella, 159	-23.952907694...	Esplanada ...	Gomes Pac...	13 3469-6785	58,0000	1,0200	47,15	2.467,70	3.793,10
3	R. Profa. Carolina Ribeiro de Barros, 608	-23.957469843...	Esplanada ...	Luiz Ricard...	13 99762-2...	55,0000	1,3500	47,15	2.059,63	3.909,09
4	R. Caminho dos Barreiros, 367	-23.959521703...	Esplanada ...	Lucia Marti...	13 99746-7...	84,0000	1,1712	47,15	2.511,15	3.214,29
5	R. Dona Libânia de Lima Croock, 251	-23.962873403...	Planalto Be...	Futura Neg...	13 3467-3111	65,0000	1,2300	35,37	1.862,32	3.384,62
6	R. Cornélio Pires, 66	-23.969518904...	Parque Bit...	Joyce B. M...	13 3467-1274	70,0000	1,2300	117,90	2.204,22	3.714,29
7	R. Cap. Gregório de Freitas, 104	-23.956605993...	Parque São...	Litoral Hou...	13 4141-9292	62,0000	1,3700	64,94	2.303,17	4.032,26
8	R. Bolívia, 153	-23.953887706...	Parque São...	Fortinvest I...	13 3471-6253	50,8000	1,2600	62,58	2.216,84	4.133,86
9	R. Venezuela, ao lado 59	-23.954502851...	Parque São...	Apollo-ON	13 3568-6268	60,0000	1,3700	62,58	2.213,89	4.000,00
10	R. Walt Disney, 234	-23.952531020...	Vila Nossa ...	QBN Imobi...	13 3345-7500	88,0000	1,2300	60,82	2.539,53	3.181,82
11	R. Dona Libânia de Lima Croock, 71	-23.962475969...	Planalto Be...	Negocios I...	11 3999-2001	59,0000	1,3700	40,07	2.157,05	3.898,31
12	Rua Mal Euclides Zenobio da Costa, 216	-23.962049660...	Vila Mateo ...	M.Apareci...	(13) 99702-...	56,0000	1,2452	35,37	1.600,42	3.444,42
13	Rua Mal Euclides Zenobio da Costa, 216	-23.962049660...	Vila Mateo ...	FJlmóveis	(13) 99156-...	56,0000	1,2452	35,37	1.600,42	3.392,85
14	Av. Dr. Eduardo Dias Coelho, 354	-23.957718330...	Esplanada ...	Thayna S. ...	13 98167-7...	61,0000	1,3700	42,48	2.171,54	3.768,85
15	R. Profa. Carolina Ribeiro de Barros, 608	-23.957582355...	Esplanada ...	Luiz Ricard...	13 99762-2...	57,0000	1,3700	47,15	2.059,63	3.684,21
16	R. Alberto Sá de Souza Varella, 159	-23.952908637...	Esplanada ...	Usuário Ne...	11 98925-1...	57,0000	1,2600	47,15	2.467,70	3.947,37
17	R. Carijós, ao lado 613	-23.953563325...	Parque São...	HM Imóveis	13 97401-5...	67,0000	1,1712	62,58	2.233,47	3.507,46
18	R. Bolívia, 153	-23.953885335...	Parque São...	Picado Im...	13 99158-5...	51,0000	1,3700	62,58	2.216,84	4.117,65
19	R. Indaiatuba, 500	-23.951832542...	Parque São...	Fabiana Pa...	13 97414-1...	65,0000	1,3000	60,82	2.097,29	3.615,38
20	R. Eliezer Lopes Fernandes, 246	-23.957547372...	Catiapoã	Família Im...	13 3232-1954	54,0000	1,3700	115,47	2.375,49	4.351,85
21	R. Alice Machado de Azevedo, 790	-23.947483012...	Cidade Na...	Compre Já ...	13 98154-0...	58,0000	1,3000	39,30	1.974,23	3.793,10
22	R. Venezuela, ao lado 98	-23.953990843...	Parque São...	Click & De...	13 3385-4517	60,0000	1,5500	62,58	2.213,89	4.166,67
23	R. Alberto Sá de Souza Varella, 159	-23.952912090...	Esplanada ...	Gomes Pac...	13 3469-6778	58,0000	1,3000	47,15	2.467,70	3.793,10
24	R. Guarany, 366	-23.956370253...	Parque São...	Marcelo M...	13 98865-2...	94,0000	1,1712	65,79	2.222,52	3.000,00
25	R. Alice Machado de Azevedo, 1516	-23.941011322...	Cidade Na...	Rita de Cas...	14 99644-5...	60,0000	1,2452	35,37	1.825,04	3.666,67
26	R. Bolívia, ao lado 143	-23.953823968...	Parque São...	Imobiliaria ...	11 5090-7070	56,0000	1,5500	62,58	2.216,84	4.017,86
27	R. Venezuela, 59	-23.954502456...	Parque São...	Apollo-ON	13 3568-6268	60,0000	1,5500	62,58	2.213,89	4.000,00
28	R. Venezuela, 98	-23.953995231...	Parque São...	Click & De...	13 3385-4517	60,0000	1,5500	62,58	2.213,89	4.166,67
29	Rua Guarany, 364	-23.956369267...	Parque São...	Farol13 I M...	13 98865-2...	94,0000	1,1712	68,69	2.222,52	3.000,00
30	R. Cap. Gregório de Freitas, 104	-23.956574949...	Parque São...	R3 Real Est...	13 3233-1410	62,0000	1,3000	64,94	2.303,17	4.032,26
31	R. Alves do Bugre, 130	-23.957192183...	Parque São...	Sandra Ap...	11 98925-1...	53,0000	1,1712	62,58	2.249,68	4.041,70
32	R. Luis Lã Scala, 80	-23.957663151...	Vila Cascat...	Praia Mar I...	13 3466-1967	70,0000	1,5500	157,70	3.199,03	4.000,00
33	R. Guilherme Guinler, 156	-23.952528022...	Jardim Nos...	William Ca...	13 99759-7...	65,0000	1,2452	74,52	1.968,18	3.538,46
34	R. Alice Machado de Azevedo, 1516	-23.941011619...	Cidade Na...	Rita de Cas...	13 99644-5...	60,0000	1,2967	62,58	1.825,04	3.666,67
35	R. Antônio Ludgero dos Santos, 16	-23.957154907...	Vila Cascat...	R3 Real Est...	13 3233-1410	105,0000	1,4201	108,03	2.480,34	3.047,62
36	R. Antônio Peixoto, 202	-23.962940969...	Vila Mateo ...	Consultare...	13 3041-5555	68,0000	1,3000	35,37	1.689,12	3.235,29
37	R. Amilcare Rienzi, 25	-23.960674000...	Catiapoã	João Henri...	13 99200-9...	56,0000	1,3000	136,58	2.785,38	4.285,71